

МЕХАНІЗМИ ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В БУДІВНИЦТВО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Н. В. ДРІЛЬ, асист. кафедри Економіки підприємств,
бізнес-адміністрування та регіонального розвитку,

М. І. ЛЯТИН, студ.

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Стабільного розвитку ринок житлового будівництва в Україні досяг після світової економічної кризи 2008 року, однак у 2012 році цей розвиток загальмувався через погіршення політичної та економічної ситуації всередині країни. Знизився попит на житло через те, що у населення знизилась купівельна спроможність. На сьогоднішній день постає проблема у тому, що купівельна спроможність залишилась низькою, а попит на житло високий. Таким чином, актуальним стає вивчення механізмів інвестування в будівництво житла, які б змогли знизити його вартість та мінімізувати можливі ризики для інвесторів і вибір серед них найбільш дієвого. Житловому будівництву властива висока капіталоємність та довготривалість інвестицій, тому більшість забудовників в Україні не можуть зводити будинки за рахунок власних коштів і через це залучають інвесторів. Але для інвестора це несе багато проблем, наприклад: переоформлення прав власності, подвійний продаж квартир та нецільове використання інвестицій інвестора.

На сьогоднішній день згідно Закону України про «Інвестиційну діяльність» інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами [1]. Розглянемо найбільш розповсюджені механізми:

1. Інвестиційний договір з забудовником. Це найпростіший для реалізації, але у той же час і найбільш ризикований для інвестора механізм. Такий механізм хоч і є заборонений з 2005 р., але продовжує активно використо-

уватися під іншими назвами. Суть цього механізму дуже проста – інвестор укладає договір напряду з забудовником та передає йому кошти. Після цього, весь подальший процес залежить від чесності забудовника, оскільки механізму контролю за виконанням робіт та цільового використання коштів не існує.

2. Фонд фінансування будівництва. Відмінною рисою у порівнянні з першим механізмом є те, що між інвестором та забудовником з'являється посередник – управитель. Інвестор передає грошові кошти управителю, який передає їх забудовнику поетапно, відповідно до графіку робіт. Після завершення будівництва забудовник передає право власності на квартири інвесторам. Позитивними сторонами такого механізму є те, що унеможлиблюється подвійний продаж квартир та контроль за грошовими ресурсами веде управитель. Негативним аспектом є те, що вартість послуг управителя для інвестора може досягати 5%.

3. Цільові облігації. Суть цього механізму полягає у тому, що забудовник випускає цільові облігації та розповсюджує їх серед потенційних інвесторів. Недоліком такого механізму є те, що цінні папери не мають матеріального забезпечення, оскільки їх випуск відбувається ще до початку будівництва, а відповідно до ст.4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта житлового будівництва. Якщо на момент закінчення терміну обігу облігацій у забудовника відсутнє житло для їх погашення він повинен повернути інвесторам грошові кошти, але тільки у розмірі номінальної вартості [1].

4. Житлово-будівельний кооператив (ЖБК). ЖБК надає можливість безкоштовного отримання землі від держави, а також можливість вільно розпоряджатися коштами. Але при такому механізмі учасники ЖБК мають багато лазівок до махінацій, наприклад подвійного продажу квартир.

Існуючі механізми задовольняють інтереси забудовника, а не інвесторів, вони не можуть бути впевнені щодо цільового використання вкладених коштів, що й гальмує інвестиції й відштовхує їх. Гарним прикладом механізму, який застосовується у багатьох європейських країнах є система житлових заощаджень, яку потрібно інтегрувати і для України, суть якої полягає у поєднанні накопичувальної та іпотечної програм.

Література

1. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 р. №1560-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 47.